

## ОСОБЛИВОСТІ ПЛАНУВАЛЬНОЇ СИСТЕМИ ІСТОРИЧНОГО АРЕАЛУ МІСТА

Глазирин В.Л., к.арх., професор,  
Шкрабик Й.В., к.т.н, доцент,  
*Одеська державна академія будівництва та архітектури*  
Arhiglaz@mail.ru

**Анотація.** Показана і обґрунтована територія і межі історичного ареалу м. Одеси. Встановлена межа регулювання забудови з метою збереження планувальної системи історичного ареалу. Визначені зони ареалу за функціональною і планувальною цілісністю, а також розвиток формування території міського ландшафту і необхідність охорони і збереження історичного ландшафту. Визначені зміни забудови історичного ареалу, які пов'язані в основному з функціональними якостями на протязі 100 років. Показані зміни загальноміського значення Приморського бульвару і склад комплексу. Визначені основні матеріали і фактори забудови, які сприяли економії енергоресурсів.

**Ключові слова:** історичний ареал міста, межа забудови, ансамбль, ландшафт, енергоресурси.

## ОСОБЕННОСТИ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СИСТЕМЫ ИСТОРИЧЕСКОГО АРЕАЛА ГОРОДА

Глазирин В.Л., к.арх., профессор,  
Шкрабик Й.В., к.т.н, доцент,  
*Одесская государственная академия строительства и архитектуры*  
Arhiglaz@mail.ru

**Аннотация.** Показана и обоснована территория и границы исторического ареала г. Одессы. Установлена граница регулирования застройки с целью сохранения планировочной системы исторического ареала. Определены зоны ареала по функциональной и планировочной целостности, а также развитие формирования территории городского ландшафта и необходимость охраны исторического ландшафта. Определены изменения застройки исторического ареала, связанные в основном с функциональными качествами в течение 100 лет. Показаны изменения общегородского значения Приморского бульвара и состав комплекса. Определены основные материалы и факторы застройки, которые способствовали экономии энергоресурсов.

**Ключевые слова:** исторический ареал города, пределы застройки, ансамбль, ландшафт, энергоресурсы.

## FEATURES OF THE PLANNING SYSTEM OF THE CITY HISTORIC AREA

Glazyrin V.L., Ph.D., Professor,  
Shkrabyk I., PhD, Assistant Professor,  
*Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture*  
Arhiglaz@mail.ru

**Abstract.** The territory and boundaries of the historic area of Odessa and their main functions and purpose are shown and substantiated. The regulation limit of the development to preserve the

historic area planning system is established. The area zones according to their functional and planning integrity as well as the development of the formation of the urban landscape area and the need to protect the historic landscape are defined. The changes in the historical development of the area associated mainly with the functional purpose, patterns and trends in economic, social, engineering and transport development of the urban organism over 100 years are determined. The changes of the Primorsky Boulevard and the whole complex which are important for the city are considered as well as increasing its value as a city recreational, cultural and business center.

The architects gave special attention to the use of local materials in the construction of the historic area of the city and the features of the climatic conditions. The used materials are mainly limestone, shell rock, quartz sand, wood, gypsum and others. The use of local building materials is not only cheaper building, but due to its thermal properties it also contributed to energy savings.

**Keywords:** historic area of the city, the limits of the development, ensemble, landscape, energy resources.

**Вступ.** Особливе місце в ряду проблем містобудівної реконструкції м. Одеси займають питання збереження і відновлення її історично створеного середовища і планувальної системи.

Для збереження історичної планувальної системи центру міста, ансамблів площ і Приморського бульвару, а також їх забудову, необхідно підтримувати це історичне середовище, оновлювати його і пристосовувати до умов сучасного життя. Цей процес включає реставрацію, ремонт, модернізацію будівель, а також благоустрій та озеленення.

Найцінніша історична планувальна система міського центру, його найбільш цінних будівель і споруд, увійшла в Перший історичний ареал і в історичний ареал «Французький бульвар». Саме тут застосовується найжорсткіший режим архітектурно-планувальних обмежень за висотністю і протяжністю будівель, за підтримкою їх архітектурно-стилістичної спрямованості, за колірною гамою фасадів і за їх функціональним призначенням.

Містобудівна реконструкція історичних міст – це спрямована діяльність по зміні раніше сформованого містобудівного середовища або його частин, обумовлена необхідністю вдосконалення і розвитку цього середовища.

Містобудівна реконструкція може передбачати майже повне збереження історично сформованої структури міського середовища, або майже повну її заміну.

Реконструкція може передбачати як планувальну структуру міста в цілому, так і реконструкцію історичного середовища на рівні історичного центру міста або інших історичних ареалів міста.

У плануванні і забудові міських і сільських поселень слід дотримуватись вимог законодавства України про охорону і використання пам'яток історії та культури, відповідних інструкцій та методичних вказівок.

При проектуванні нових будівель в сформованій історичній забудові також важливим є принцип збереження традиційного характеру історичного середовища, тобто використання архітектурних прийомів, елементів і деталей, характерних для будівель Одеси XIX початку XX століть.

**Мета статті.** Виявити особливості планувальної системи просторової структури історичних ареалів і методику їх архітектурно-планувального розвитку.

**Постановка проблеми** полягає у створенні методики, що найбільш повно врахує специфіку територій історичних ареалів, на стадії містобудівного проектування, наступного за затвердженням проекту нового генерального плану м. Одеси (зонінг, ДПТ, ескіз забудови).

**Задачі статті:**

- в межах історичних ареалів визначити центральне історичне ядро і виділити зону високої інтенсивності функціонального використання;
- дати рекомендації щодо формування цієї зони на основі вже сформованих елементів загальноміського історичного центру;
- виявити елементи найбільшої інтеграції міських функцій, що здійснюються в цій зоні;
- виявити основні протиріччя в цій зоні між сучасними містобудівними вимогами і

нормами і вимогами за збереженням історичних ареалів;

– сприяти взяттю під охорону ЮНЕСКО найціннішої частини історичного центру м. Одеси.

**Аналіз останніх досліджень** з проблем особливостей планувальної системи історичного центру міста [1] показав особливе значення актуальності наступності розвитку, збереження історично сформованої своєрідності планувальної композиції міста та оздоровлення навколишнього середовища.

Вищезгаданий аналіз також показав, що передпроектні дослідження планувальної системи історичних ареалів міста повинні включати історико-генетичний аналіз (вивчення і зіставлення історичних планів), виявлення стійких елементів структури, що тривалий час зберігають його значення, а також специфічні особливості еволюції міста.

Одним з найважливіших для історичного міста природних факторів є море.

У планувальній структурі приморського міста його центр зазвичай розташовується в прибережній частині міста, вписується в його балки і миси. Саме берег, його схили, служили першим будівельним майданчиком, тобто початковою точкою розвитку міста, його містобудівною активністю.

**Аналіз останніх джерел досліджень і публікацій** [2] також показав, що територія історичного ареалу м. Одеси в межах плану 1811 р. сьогодні займає приблизно 1400 га, на якій проживає близько 120 тис. чоловік. Крім того, в цій частині міста розташовані всі значні об'єкти культури, бізнесу, торгівлі, туризму, адміністративного управління. За 200 років існування міста планувальна система повністю збереглася. І, незважаючи на те, що окремі планувальні елементи, а саме система площ і проспектів втратили своє первісне функціональне значення, основні метричні параметри вулиць, площ, проспектів, бульварів залишилися незмінними.

Для обґрунтування території і меж історичного ареалу в першу чергу використовувалися матеріали містобудівного аналізу, історико-архівні матеріали, матеріали археологічних досліджень, матеріали з історичної топографії міста, тобто всі документи і матеріали, що визначають автентичність планувальної системи.

Зовнішня межа історичного ареалу, враховуючи містобудівні умови сформованої системи планування міста в цілому, може збігатися з її охоронною (буферною) зоною. Топографічна прив'язка меж історичного ареалу в основному збігається з межами Зовнішнього бульвару, який сформувався в 1820-1840 роках. Разом з тим, слід включити в межі історичного ареалу деякі квартали, що сформувалися в кінці XIX і на початку XX століття. Це квартали колишнього району Отрада і квартали прилеглі до Привокзальної площі. З метою розробки та реалізації заходів з охорони планувальної системи історичного ареалу м. Одеси розроблені загальні межі історичного ареалу, а для забезпечення збереження планувальної системи історичного ареалу була встановлена межа регулювання забудови, де містобудівна діяльність повинна бути підпорядкована цілям охорони цінного планування історичного ареалу.

**Завдання** полягає також і в визначенні основних меж і зон історичного ареалу, збереженні історичного ареалу, а також будівельних матеріалів і факторів забудови історичного ареалу.

**Основний матеріал і результати.** На протязі історичного розвитку м. Одеси сформувалися території міського ландшафту. До них відносяться сади, парки і берегові схили, які входять в межу історичного ареалу. Разом з тим, величезне значення для розвитку міста в XIX і XX століттях мають райони Малого, Середнього і Великого Фонтанів.

Для розробки заходів щодо охорони історичного ландшафту необхідно провести ретельні і поглиблені додаткові дослідження для визначення уже існуючого історичного ландшафту міста.

Забудова історичного ареалу за останні 100 років зазнавала змін, пов'язаних в основному з її функціональними якостями [3]. Процес зміни функціонального призначення груп кварталів, площ, вулиць, окремих будівель продовжується і сьогодні. Це пов'язано з закономірностями і тенденціями економічного, соціального, інженерно-транспортного розвитку всього міського організму.

Найбільш характерними тенденціями у зміні функціонального призначення об'єктів історичного ареалу є його розвиток як загальноміського ділового, торговельного та адміністративного центру. Це призводить до активного переобладнання історичних житлових будівель для виконання цих завдань, до реконструкції транспортної та інженерної інфраструктури.

За функціональною і планувальною цілісністю сьогодні можна виділити кілька зон, що складаються з груп кварталів і площ.

Зона № 1. Припортовий комплекс історичної забудови в межах вулиць: Приморської, Преображенської (включаючи Соборну площу), Дерibasівської (включаючи Грецьку площу), Польського спуску. Ця зона характеризується в основному розвитком адміністративно-ділових, торговельних, культурних функцій зі стійкою тенденцією до зниження обсягу житла.

Зона № 2. Комплекс забудови Олександрійського проспекту від Грецької площі до вул. Великої Арнаутської. Зона характеризується поступовим відновленням втрачених торгово-ділових функцій за рахунок пристосування особливо перших поверхів житлових будинків під об'єкти торгівлі та офіси.

Зона № 3. Комплекс забудови вул. Пушкінської від вул. Дерibasівської до вул. Пантелеймонівської, включаючи Привокзальну площу. Зона має лінійний характер з цілісною історичною забудовою. Основна тенденція – розвиток торгових та ділових функцій. Найбільш активно ця тенденція проявляється від Привокзальної площі в напрямку до Приморського бульвару.

Зона № 4. Комплекс забудови вул. Садової від вул. Преображенської до вул. Торгової, включаючи площу Нового ринку. Зона характеризується розвитком традиційно торговельних функцій.

Зона № 5. Комплекс забудови вул. Маразліївської, включаючи територію Олександрійського парку (парку ім. Шевченка). Зона, в якій активно розвиваються функції міської рекреації, пов'язані з близькістю Олександрійського парку і пляжу Ланжерон.

В середині XIX століття в історичному ареолі сформувалися декілька великих ансамблів, таких як ансамбль Приморського бульвару і ансамбль торгових площ Грецької і Старобазарної, планувально зв'язаних між собою Олександрівським проспектом.

До початку XX століття ансамбль торгових площ повністю втратив своє значення в зв'язку з тим, що ринкова торгівля перемістилася на периферійні ринкові площі Привоз, Новобазарна, Старокінна, Олексіївська. Разом з тим, ансамбль Приморського бульвару не тільки не втратив свого загальноміського значення, а й посилив своє значення як загальноміського культурного рекреаційного та ділового центру.

Багато в чому це було продиктовано безпосереднім зв'язком з портом, що розмістився в комплексі міського театру, міської думи, англійського клубу, музею історії та старожитності, а також рівнем благоустрою та якістю міського середовища.

Забудова Приморського бульвару збереглася до наших днів. У зв'язку з високим ступенем автентичності архітектурного середовища комплекс забудови Приморського бульвару вимагає особливих заходів щодо забезпечення схоронності.

До складу комплексу входить система кварталів і площ, обмежена вулицею Приморською, Митною площею, Ланжеронівським спуском, вулицею Ланжеронівською, вулицею Єкатерининською, Єкатерининською площею, Військовим спуском.

Крім Приморського бульвару з Потьомкінськими сходами і фронтальною забудовою до складу ансамблю входять Думська площа, Театральна площа, Єкатерининська площа.

До найбільш цінних об'єктів комплексу Приморського бульвару належать пам'ятки архітектури національного і місцевого значення такі як: ансамбль Воронцовського палацу, особняк Вассаля, стара біржа, прибуткові будинки Бродської, Януш, Жданової, Гагаріна, будинок Брандта і Шульча, Россі, Посохова, Родоконакі, Жерболіні та інші, всього 65 пам'яток.

Найбільш значними об'єктами є Одеський оперний театр, Потьомкінські сходи, палац Воронцова, палац Толстих, готель Лондонський, Міська дума, Англійський клуб,

Археологічний музей, палац Гагаріна. Ці об'єкти зберегли автентичні інтер'єри і конструкції.

У зоні впливу ансамблю Приморського бульвару розташовані комплекси забудови вулиць Рішельєвської, Дерибасівської, Пушкінської, Гоголя з унікальними будівлями.

Забудова історичного ареалу та ансамбль Приморського бульвару знаходяться під впливом ряду негативних чинників. Це насамперед, природні та техногенні процеси, пов'язані з просадкою ґрунтів, високим рівнем ґрунтових вод, зсувними явищами, поганим станом інженерних комунікацій (каналізація, водопровід).

Наступний, і дуже суттєвий, фактор – фактор розвитку. Активізація економічних процесів і престижність історичної забудови історичного центру сприяють і активізації будівельної діяльності. Масове пристосування об'єктів історичного центру під торгівлю, ділові цілі, а також реконструкція будівель під престижні і дорогі квартири призводять часто до непоправних змін планів і фасадів пам'яток архітектури. При цьому не завжди використовуються відповідні реставраційні технології та науково обґрунтована проектна документація.

Для будівництва історичного ареалу м. Одеси застосовувалися в основному місцеві будівельні матеріали, такі як вапняк, ракушняк, кварцовий пісок, деревина, гіпс та інші, які характеризуються прекрасними теплоізоляційними властивостями. Необхідно також відмітити і той факт, що товщина стін складала від 80 до 120 см. Переkritтя були в основному із деревини, перегородки із деревини і комишу, керамічної цегли на вапняково- і гіпсо-піщаному розчині.

Необхідно зазначити, що м. Одеса характеризується холодною зимою в основному з північним, північно-східним і східними вітрами, а літо теплим, вологим із слабким південним, східним і західним вітрами. Тому для м. Одеси дуже важливе є планування з врахуванням напрямку вітру. Архітектори врахували і ці особливості. В будинках працювала розвинута система вентиляції, як в підвальних приміщеннях, так і в скатних покрівлях.

Фасади будинків прикрашені балконами з художньою огорожею, лоджіями, еркерами, карнизами, пілястрами, різними архітектурними деталями і т.п. Для внутрішнього і зовнішнього облицювання застосовувалися природні матеріали. Внутрішні дворики в основному закриті, озеленені. Їх прикрашають квіткові клумби, архітектурні статуї, алеї, ансамблі, фонтани.

Важливим для міста сьогодні є збереження історичного ареалу. Першою спробою розробки комплексу заходів щодо його охорони був відповідний розділ проекту генерального плану міста, затверджений урядом України в 1989 році.

Головним досягненням цього документа було встановлення не тільки меж історичного ареалу, але і заборона на містобудівні перетворення планувальної системи.

Для програми збереження історичного ареалу були розроблені спеціальні заходи з охорони історичного середовища з урахуванням факторів розвитку, техногенних та екологічних факторів, характерних для м. Одеси.

В 1994 році у структурі Одеської обласної державної адміністрації було створено Управління охорони об'єктів культурної спадщини. Цим управлінням була проведена інвентаризація та ідентифікація історичних будівель, їх паспортизація, а також розроблені ряд локальних програм по збереженню історичного ареалу м. Одеси.

Результатом спільної активної позиції обласної державної адміністрації та Одеської міської ради було прийняття на рівні Президента України та кабінету Міністрів України низки постанов, спрямованих на збереження центральної частини м. Одеси.

Згідно з затвердженою урядом програмою була здійснена реставрація оперного театру. Фінансування реставрації театру проводилось з державного бюджету. Крім того, згідно Постанови Кабінету Міністрів України «Про реставраційне відтворення Одеського Спасо-Преображенського кафедрального собору» в 1998 році була відтворена дзвіниця, а потім і собор за кошти одеситів (як і спочатку побудований).

Метою зазначеної програми є ліквідація негативних техногенних та природних явищ, збереження унікального історико-архітектурного міського середовища, його регенерація, реабілітація та використання в сучасних умовах, а саме:

- припинення негативних техногенно-екологічних, гідрогеологічних та експлуатаційних процесів та їх впливу на технічний стан забудови центру міста;
- ефективний захист, консервація та реставрація об'єктів нерухомої культурної спадщини;
- раціональне використання об'єктів нерухомої культурної спадщини, їх гармонійного функціонування в середовищі міста;
- створення сучасної соціальної, інженерної і транспортної інфраструктури.

Комплексна програма збереження та поновлення центру (історичного ареалу) великого історичного міста систематично (раз в 10...20 років) коригується. Її територія повинна мати розміри не менше 20...30 га.

Програма складається з узагальненого містобудівного аналізу ситуації, міського ландшафту, а також зі сценарію поновлення (принципові положення та обмеження реконструкції).

Межі та режими використання історичних ареалів призначаються у вигляді жорстких режимів використання територій зон охорони пам'яток, встановлених в цих ареалах. У них визначена гранична висота будівель і споруд, розташованих за червоними лініями, не вище 18,6 м, а акцентних будівель – не вище 21,3 м. У межах цих ареалів розробці проектної документації повинна передувати розробка ІГС. В ареалі французький бульвар повинен зберігати парковий характер середовища з дискретної малоповерхової забудовою.

Для створення історичного ареалу та розробці заходів по його охороні виділені наступні рівні:

- планувальна система;
- окремі планувальні зони історичного ареалу;
- архітектурні ансамблі.

Сьогодні на території міста знаходиться 44 пам'ятки містобудування та архітектури національного значення, 1884 пам'ятки місцевого значення.

З червня 2012 р. введено в дію ДСТУ-Н Б 5.1.1-12: 2011 «Керівництво про склад і зміст плану зонування території (зонінг)».

В 2016 року був прийнятий план зонування території міста, де зазначена зона загальноміського центру пам'ятки містобудування «Стара Одеса».

В даний час ведеться робота по включенню найбільш цінної і збереженої частини історичного центру м. Одеси під охорону ЮНЕСКО.

**Висновки.** Визначені загальні межі і центральне ядро історичного ареалу, окремі її зони за функціональною і планувальною цілісністю, межа регулювання його забудови.

Наведені основні протипоказання між сучасними містобудівними вимогами і нормами і вимогами по збереженню і відновленню історичного ареалу.

Показана необхідність включення під охорону ЮНЕСКО самої цінної частини історичного центру м. Одеси.

## Література

1. Щенков А.С. Реконструкция исторических городов. Исторический опыт развития архитектурного ансамбля. М., 2013. - 420 с.
2. Глазирин В.Л. Основы реконструкции исторических мест / В.Л. Глазирин, Й.В. Шкрабик. – Одеса, 2015. – 283 с.
3. Тимофеенко В.И. Этапы развития и особенности ансамблевой застройки Одессы / В.И. Тимофеенко //Сб. Международной научной конференции «Этапы развития и перспективы охраны исторического ареала г. Одессы». – Одесса, 2001. – С. 20-26.

Стаття надійшла 27.11.2016